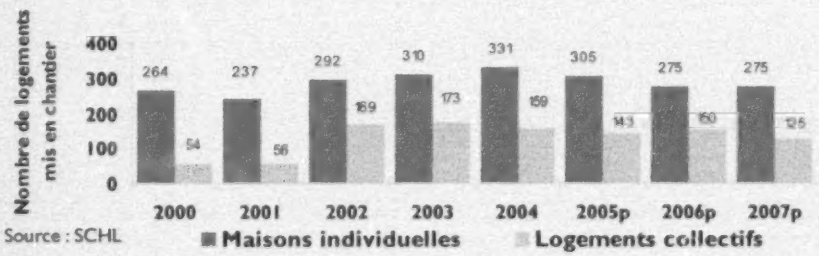
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Charlottetown - Date de diffusion : Printemps 2006

L'immigration favorise la croissance du marché de l'habitation

Le marché de l'habitation de Charlottetown devrait rester extrêmement vigoureux jusqu'à la fin de 2007, à la faveur de l'immigration et de la croissance de l'emploi. La tendance aux soldes migratoires positifs compte parmi les principaux facteurs à l'origine des conditions remarquables qui sont observées depuis cinq ans sur le marché de l'habitation dans la région de la capitale. Pendant cette période, la province a accueilli environ 1 600 nouveaux habitants. Toutefois, lorsqu'on examine les données démographiques de plus près, on s'aperçoit que le comté de Queen's a attiré plus de 1 700 personnes, tandis que les deux autres comtés ont vu leur population diminuer légèrement. Les données indiquent également que le comté de Queen's attire des gens de tous les groupes d'âge, sauf celui des 18 à 24 ans. Autrement dit, la région accueille des personnes qui sont généralement actives sur le marché de l'habitation. C'est donc principalement à l'afflux de nouveaux résidents que l'on doit la croissance du marché de l'habitation dans la ville. L'emploi influe également sur les mouvements migratoires et le marché de l'habitation de la région. Les débouchés intéressants offerts au cours des cinq dernières années ont incité bon nombre de personnes d'autres régions de la province à venir s'établir dans la région de la capitale, tout en aidant à raffermir la confiance des consommateurs. Sans ces deux facteurs, le marché de l'habitation n'aurait pas été aussi dynamique. On prévoit qu'en 2006, le nombre d'emplois à Charlottetown surpassera son niveau record de l'an dernier : plus de 31 000 travailleurs devraient occuper un poste. On peut attribuer la croissance de l'emploi

Ralentissement de la construction de logements individuels et collectifs durant la période de prévision



Source : SCHL

Sommaire

1 L'immigration favorise la croissance du marché de l'habitation

2 Le taux d'inoccupation sera en hausse en 2006

2 Hausse du loyer moyen en 2006

3 Les ventes S.I.A.® resteront stables

3 En 2006, les coûts et les types d'habitation feront grimper les prix sur le marché du neuf

4 Résumé des prévisions

GRAPHIQUES :

1 Ralentissement de la construction de logements individuels et collectifs durant la période de prévision

2 Taux d'inoccupation en baisse en 2007

2 Le loyer moyen augmentera au cours de la période de prévision

3 Prix de vente S.I.A.® moyen pendant la période de prévision

3 Le prix moyen des logements neufs devrait augmenter en 2006 et 2007

3 Les prix réels continuent d'augmenter

S.I.A.® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

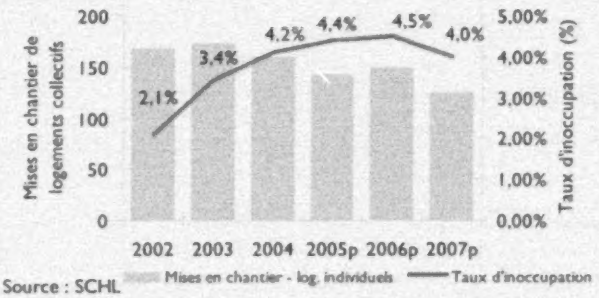
enregistrée au premier trimestre à une augmentation d'au moins 1 500 emplois à temps plein dans la ville, par comparaison avec la même période en 2005. Par ailleurs, l'emploi à temps partiel a accusé un repli modéré de 7,7 % en glissement annuel. Ces chiffres indiquent que la diversification se poursuit dans la région, ce qui devrait contribuer à solidifier le marché de l'habitation dans les années à venir. Les taux d'intérêt, autre facteur déterminant pour le marché de l'habitation, sont restés bas ces dernières années. Bien qu'ils aient monté légèrement et que d'autres hausses soient prévues durant la période à l'étude, on ne s'attend pas à ce que cela suffise à dissuader les acheteurs potentiels d'acquérir une habitation.

LE TAUX D INOCCUPATION SERA EN HAUSSE EN 2006

Le taux d'inoccupation dans l'AR de Charlottetown croît de manière constante depuis qu'il a touché un creux de 1,8 % en 2001. En octobre 2005, le taux d'inoccupation se situait à 4,4 % selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL. Il s'agit d'une augmentation de 1,3 point et de la plus grande proportion d'unités vacantes à être enregistrée depuis 1998. La vigueur de la demande et la faiblesse des taux d'intérêt ont entraîné, de 2002 à 2004, une remontée des mises en chantier de logements collectifs. Toutefois, les bas taux hypothécaires dont les promoteurs souhaitaient tirer parti ont également profité aux acheteurs potentiels, et bon nombre de ménages locataires ont accédé à la propriété. Ces deux réalités combinées sont à l'origine des taux d'inoccupation accrus qu'a connus la région de la capitale ces quatre dernières années. En raison de la hausse du taux d'inoccupation et des taux hypothécaires, on prévoit que les mises en chantier d'ensembles résidentiels retrouveront des niveaux plus normaux en 2006 et en 2007. Le nombre de logements collectifs dont on entamera la construction devrait descendre à environ 150 en 2006 puis à 125 en 2007. Qui plus est, les frais de possession croissants réduiront le nombre de ménages locataires accédant à la propriété. Par conséquent, les taux d'inoccupation devraient commencer à décliner en 2007.

Le type de logements collectifs qui se bâtissent dans la région de Charlottetown contribuera aussi à réduire le taux d'inoccupation en 2006. Au cours des dernières années, les constructeurs d'ensembles résidentiels se sont désintéressés des appartements traditionnels pour privilégier dans une large mesure les maisons en rangée et les jumelés.

Taux d'inoccupation en baisse en 2007



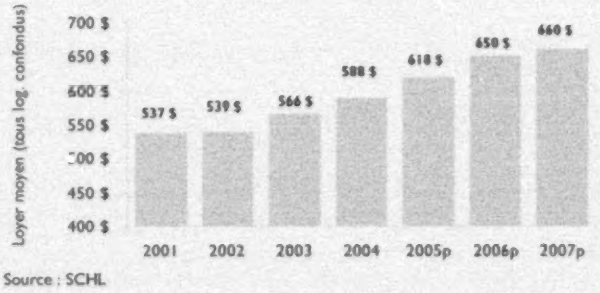
Source : SCHL

En outre, des changements considérables ont été observés quant au mode d'occupation des logements collectifs. De 1995 à 2000, il s'est construit très peu d'unités destinées à la vente. À la suite de hausses graduelles ayant débuté en 2001, le nombre des logements collectifs bâtis dans le but d'être vendus était en 2005 presque deux fois plus élevé que celui des logements destinés à la location. En 2006, cette tendance devrait se poursuivre à la faveur de la demande soutenue de jumelés pour propriétaire-occupant. Dans l'ensemble, on prévoit un recul modéré des mises en chantier de logements collectifs en 2006, attribuable principalement au déclin attendu dans la catégorie des appartements. Par conséquent, le taux d'inoccupation à Charlottetown devrait augmenter légèrement pour atteindre 4,5 % en 2006 puis 4,6 % en 2007.

HAUSSE DU LOYER MOYEN EN 2006

Le loyer moyen des logements de deux chambres à Charlottetown est passé de 611 $, en 2004, à 618 $, en 2005. Il s'agit d'une progression de 1,1 %, bien inférieure à celle de 2,0 % autorisée l'année dernière par la Commission de règlement et d'appels de l'Île du Prince Édouard (IRAC). Il fallait pourtant s'y attendre, puisque les propriétaires-bailleurs doivent faire face à la concurrence de plus en plus féroce que leur opposent le marché des logements locatifs neufs et celui des habitations pour propriétaire-occupant. Afin de conserver leurs locataires, bon nombre de propriétaires-bailleurs ont décidé de ne pas majorer leurs loyers en 2005. Cependant, en raison des coûts de plus en plus élevés associés à l'exploitation d'un immeuble locatif, la hausse du loyer permise pour l'année 2006 est plus substantielle : 7,5 % et 3 % respectivement pour les logements chauffés et non chauffés. On prévoit donc que le loyer moyen connaîtra une augmentation appréciable de 5 % en 2006.

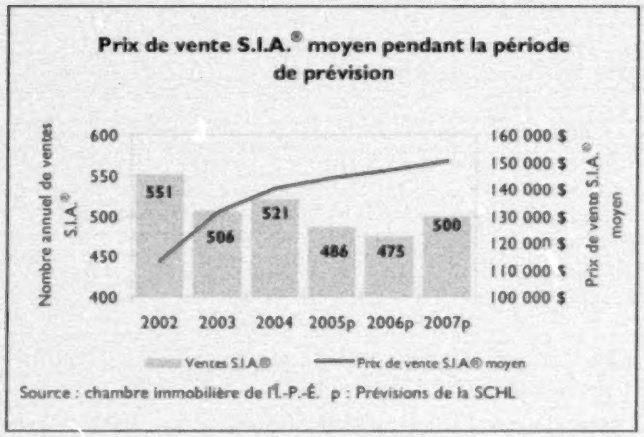
Le loyer moyen augmentera au cours de la période de prévision



Source : SCHL

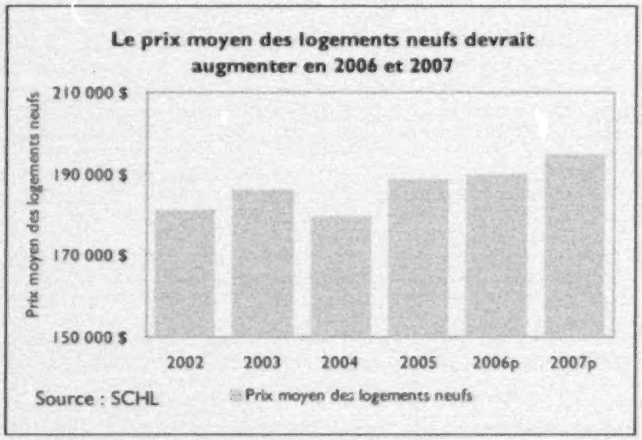
LES VENTES S.I.A.® RESTERONT STABLES

Depuis 1998, le nombre annuel des ventes S.I.A.® d'habitations dans la région de Charlottetown se situe entre 480 et 535, et aucun changement majeur n'est prévu de ce côté pour la période à l'étude. La croissance soutenue de l'emploi, la multiplication des nouvelles inscriptions et le renchérissement des logements neufs maintiendront les ventes S.I.A.® dans cette fourchette pour les deux prochaines années. L'écart entre les prix des habitations neuves et ceux des habitations existantes ne cesse de se creuser, car la hausse des prix sur le marché du neuf continue d'être alimentée par celle du coût des terrains, de la main d'œuvre et des matériaux. Cette situation finira probablement par amener les acheteurs potentiels à opter pour un logement existant, en raison de la différence de prix. On a également constaté une augmentation des nouvelles inscriptions, due au fait que les propriétaires actuels choisissent de vendre leur propriété pour réaliser les profits engendrés par son appréciation récente et passer à une habitation plus grande ou plus raffinée. L'élévation du nombre de nouvelles inscriptions devrait faire descendre le taux de croissance du prix S.I.A.® moyen à 2 % pour les deux prochaines années.



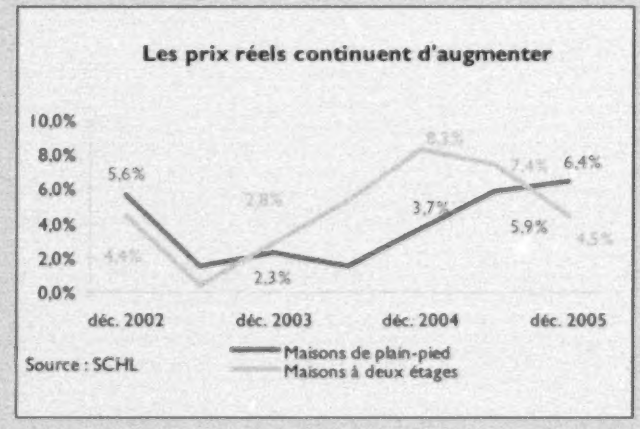
EN 2006, LES COÛTS ET LES TYPES D HABITATION FERONT GRIMPER LES PRIX SUR LE MARCHÉ DU NEUF

Selon les prévisions, Charlottetown continuera de voir se bâtir des habitations grandes, élaborées et coûteuses durant la période à l'étude, ce qui fera croître le prix moyen des logements neufs dans la région. La hausse attendue sera également attribuable au renchérissement de la main d'œuvre, des terrains et des matériaux, lequel est mesuré par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN). L'IPLN pour la région de Charlottetown devrait monter de 3,5 % en 2006 et de 3 % en 2007. Autrement dit, la construction d'une maison en tous points semblable coûtera de 3,5 % plus cher cette année qu'en 2005. On prévoit que le prix moyen des logements neufs atteindra 190 000 $ en 2006 et 195 000 $ en 2007.



ÉTUDE REPÈRE SUR L ÉVOLUTION DES PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉVALUATION DE LA CROISSANCE RÉELLE DES PRIX À CHARLOTTETOWN

Le prix de vente moyen des logements inscrits au S.I.A.® peut induire en erreur quiconque tente de déterminer le taux de croissance réel du prix des logements. Par exemple, si un peu plus d'habitations de prix élevé trouvent preneur au cours d'une période donnée, il se peut que le prix de vente moyen soit artificiellement élevé. Dans les faits, la valeur des logements qui se vendent dans la région n'a peut-être pas augmenté. Afin de fournir les données les plus complètes qui soient, la SCHL effectue désormais une étude repère deux fois l'an à Charlottetown et à Summerside. Elle veut ainsi déterminer l'évolution réelle du prix des logements au fil du temps.



Selon les résultats de cette étude, qui s'effectue depuis maintenant quatre ans, le prix des logements s'accroît dans la région de Charlottetown. Bien que la hausse du prix de vente S.I.A.® moyen ait été de 2,9 % en 2005, l'appréciation réelle entre décembre 2004 et décembre 2005 a été légèrement plus importante, soit de 4,5 % dans le cas des maisons à deux étages et de 6,4 % dans celui des maisons de plain-pied.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Grande région de Charlottetown

	2002	2003	2004	2005	2006*	2007*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Tous logements confondus	461	483	490	448	425	400	-5,1%
Maisons individuelles	292	310	331	305	275	275	-9,8%
Logements collectifs/locatifs	169	173	159	143	150	125	4,9%
Prix moyen des logements neufs	180 973 $	185 996 $	179 488 $	188 741 $	190 000 $	195 000 $	0,7%
Logements achevés et inoccupés (déc.)	8	19	14	12	14	10	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A*	551	506	521	486	475	500	-2,3%
Prix de vente moyen	112 986 $	131 013 $	139 988 $	144 036 $	147 000 $	150 000 $	2,1%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (octobre)	2,1%	3,4%	4,1%	4,4%	4,5%	4,0%	
Loyer moyen (tous logements confondus)	539 $	566 $	588 $	618 $	650 $	660 $	
Variation annuelle des loyers (en %)		5,01%	3,89%	5,10%	5,18%	1,54%	
APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE							
Taux hypothécaires (3 ans)	6,28%	5,82%	5,65%	5,59%	6,22%	6,31%	
Taux hypothécaires (5 ans)	7,02%	6,39%	6,23%	5,99%	6,61%	6,78%	

* Prévisions de la SCHL

Source : SCHL, Statistique Canada, Association des agents immobiliers de l'Î.-P.-É.

LA SCHL : AU CœUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation.** C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite.**

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment du Canada* 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.
Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64265_2006_B01